Bad Homburg – Nähe Tannenwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Geräumiges Familienhaus im Gartenfeld mit sonnigem Garten und Einzelgarage

CODICE OGGETTO: 25002018

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m^2

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002018
Superficie netta	ca. 161 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 26 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Cogenerazione fossile
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.11.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	178.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

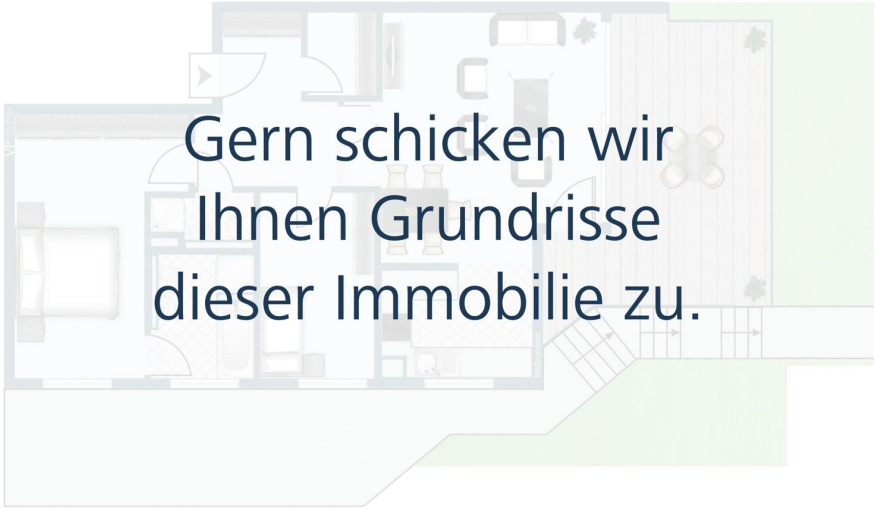
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-homburg

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Una prima impressione

Dieser einseitig angebaute, gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1972 bietet auf einem ca. 354 m² großen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück ein Zuhause in einer ruhigen und dennoch stadtnahen Wohnlage. Eine Garage befindet sich direkt am Grundstück.

Mit fünf großzügigen, hellen Zimmern wurde das Haus als Domizil für eine Familie geplant. Es erstreckt sich über zwei geräumige Wohnebenen.

Beim Betreten gelangt man in eine Diele mit Gäste-WC und Garderobe, die in einen offenen Essbereich führt. Dieser grenzt direkt an eine gemütliche Küche, die derzeit mit einer praktischen und effizienten Einbauküche ausgestattet ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche noch zu gestalten. Ein weiteres helles Zimmer befindet sich im Eingangsbereich, das Sie flexibel als Gäste-, Schlaf- oder Arbeitszimmer planen können.

Das nach Süden ausgerichtete große Wohnzimmer beeindruckt mit einer großen bodentiefen Fensterfront und einem zusätzlichen Oberlicht, so dass viel Helligkeit in den Raum gelangt. Der Blick auf den sonnigen Garten mit großer Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – der Garten hat genau die richtige Größe, um gemütliche Freizeitmomente zu genießen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei schöne Schlafzimmer an einem Flur. Zwei separate Badezimmer (je eines mit Dusche und eines mit Badewanne) sorgen für hohen Komfort und Privatsphäre. Eine große, sonnige Terrasse im Obergeschoss ermöglicht einen herrlichen Blick zum Taunus und rundet das Raumangebot in der oberen Etage ab.

Das Gartengeschoss hat überraschendes Potenzial: hier kann der großzügige Hobbyraum für vielfältige Nutzungen als Gästebereich, Homeoffice oder Fitnessraum eingerichtet werden. Ein praktischer Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum. Im Hauswirtschaftsraum ist außer der Waschmaschine und dem Trockner auch die Fernwärmeheizung integriert.

Bereits durchgeführte Modernisierungsarbeiten umfassen die Erneuerung des Flachdaches, die Dämmung des Daches sowie den Einbau einer soliden Eingangstür. Erst in 2010 wurden die beiden Terrassen neu belegt. Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gut gepflegten, einzugsbereiten Zustand. Es bietet anspruchsvolleren

Käufern jedoch auch die Möglichkeit, es nach individuellen Vorstellungen zeitgemäß und exklusiv neu zu gestalten.

Die ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage des Bungalows ist ideal für Familien oder Paare, die etwas mehr Platz suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses charmanten Hauses!

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Dettagli dei servizi

- gepflegte Einbauküche
- Gäste -WC
- Garten in Südlage
- zwei sonnige Terrassen
- Fenster vorwiegend Kunststoff, doppelverglast, teilweise Holzfenster doppelverglast
- 2 Markisen
- angelegter Garten
- straßenseitig elektrische Rollläden
- Einzelgarage
- Heizung mit Fernwärme
- Renovierungen (Dach: Dämmung, Fenster und Eingangstür) erfolgten im Jahr 1999 und 2003
- die Eingangstür wurde erneuert
- Grundstück mit Haus und Garten 331m²,22,5 m²

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Tutto sulla posizione

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport– und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.
Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 178.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com